LE GRAND DAX
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Dossier de presse

Lancement du Passeport Accession Logement
4 décembre 2013

I/ L'habitat, un enjeu essentiel
II/ L'action du Grand Dax en faveur de l'habitat
III/ La démarche du passeport accession
IV/ Le mode d'emploi du passeport accession

I/ L'habitat, un enjeu essentiel

Le logement est un enjeu essentiel pour nos concitoyens. Chaque Français y consacre près du tiers de ses dépenses. C'est pourquoi l'agglomération du Grand Dax entreprend de nombreuses actions pour permettre à chacun d'accéder à un logement et d'y vivre dans des conditions décentes.

Les besoins de logement nouveaux deviennent très importants
Notre territoire connaît une croissance démographique très dynamique, parmi les plus importantes de France. Les perspectives démographiques du Grand Dax, établies par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) prévoient 20 000 habitants supplémentaires à horizon 2030. En outre, il existe une multiplication des phénomènes de décohabitation, de croissance du nombre de familles monoparentales et du développement des familles recomposées.

De fait, la pression foncière est forte, et nécessite une politique publique ambitieuse pour permettre l'accession à la propriété du plus grand nombre.

C'est pourquoi le Grand Dax s'engage fortement auprès des habitants du territoire pour répondre à tous les types de besoin en menant différentes actions.

II/ L'action du Grand Dax en faveur de l'habitat

L'agglomération mène en effet de nombreuses actions en faveur de l'habitat, qu'il s'agisse de favoriser la rénovation urbaine, de permettre l'accession à la propriété, d'encourager la construction ou la réhabilitation de logements conventionnés, ou bien encore d'accompagner les familles dans leur parcours résidentiel.

La politique du Grand Dax en la matière est inscrite dans un document cadre, le programme local de l'habitat (PLH). En 2011, un second PLH a été entrepris, sur la base d'un diagnostic et d'orientation stratégiques. Le plan d'action de ce second PLH a été débattu en 2013 dans l'ensemble des conseils municipaux puis arrêté par le conseil communautaire.

3 actions majeures menées par le Grand Dax

Le soutien au logement social
Le soutien au logement social constitue un enjeu important pour le territoire : le foncier est de plus en plus cher, les jeunes couples, les familles aux revenus modestes, les mères seules ou même parfois les retraités aux petites pensions ont des difficultés à se loger.
Le Grand Dax a ainsi injecté près de 6 millions d'euros en faveur du logement social par le cofinancement de la réalisation de près de 500 logements sociaux nouveaux et de la réhabilitation du parc de logements existants (notamment les 330 logements de l'ensemble Cuyès à Dax)

La rénovation urbaine et l'amélioration de l'habitat
Dans le cadre de son OPAH, le Grand Dax s'est engagé sur un programme innovant et ambitieux d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain. Le Grand Dax a aidé les propriétaires (bailleurs ou occupants), à rénover leurs logements, et à les remettre sur le marché locatif en pratiquant des loyers conventionnés. Ainsi plus de 550 logements ont été rénovés et 2 300 000 € dépensés par l'agglomération.

La Maison du Logement
L'agglomération est le premier financeur de la maison du logement avec une subvention annuelle de 220 000 € et la mise à disposition gracieuse de locaux, situés rue de la croix blanche à Dax. La Maison du Logement accueille, informe et oriente les citoyens qui seraient en difficulté dans leur recherche de logement. Elle gère les situations d'urgence et propose un suivi de longue durée pour accompagner les bénéficiaires dans leur parcours résidentiel.

III/ La démarche du passeport accession

Si le Grand Dax a été sensible à la question du développement du logement social, il est également apparu nécessaire, au regard de la demande, de favoriser l'accession à la propriété « classique ». C'est pour cette raison que l'offre qualifiée « d'aidée » a fait l'objet d'une réflexion globale qui aboutit aujourd'hui sur la création du dispositif Passeport Accession.

Face au contexte de demande forte de logement, et en complément des actions déjà menées, le Grand Dax et ses partenaires* ont décidé de proposer une réponse visant à aider les ménages à revenus modestes et intermédiaires à accéder à la propriété, tout en maîtrisant les coûts et l'impact environnemental des constructions.

L'objectif du dispositif est la réalisation de 32 projets aidés par an. L'impact du dispositif en équivalent emploi est estimé à 65 emplois par an.

* l'ADIL des Landes, les constructeurs, aménageurs, banquiers, géomètres, architectes, notaires…

IV/ Le mode d'emploi du passeport accession

L'objectif général de la démarche est d'accompagner le parcours résidentiel des ménages à revenus modestes ou intermédiaires qui ont un premier projet de construction en maison individuelle.

Le Passeport Accession logement permet de sécuriser ces projets en impliquant l'ensemble des partenaires et en maitrisant sa qualité. Il est un document de référence pour toutes les familles, ménages ou personnes désireuses de réaliser leur première acquisition immobilière sur le territoire du Grand Dax.

Une relation de confiance entre les partenaires

Le Passeport Accession logement établit une relation de confiance entre les différents intervenants au projet qui s'engagent à respecter les règles établies par la collectivité et ses partenaires :

- favoriser et sécuriser l'accession aidée à la propriété pour les ménages concernés ;
- impliquer l'ensemble des acteurs, maîtriser la qualité des projets ;
- garantir l'investissement de la collectivité dans des projets cohérents avec les objectifs et principes définis dans les documents communautaires, notamment : le Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains.

Le mode d'emploi du Passeport Accession

Le Passeport Accession constitue une feuille de route à l'accession, transmise par l'ADIL des Landes, et récapitulant les étapes du projet d'accession, engageant et mobilisant différents acteurs intervenant dans le projet (constructeurs, banques…). Le ménage dispose de 4 mois pour compléter ce document.
Durant toute la procédure, l'ADIL des Landes conseille et accompagne les ménages, sécurisant ainsi leur projet et parcours. Une fois le Passeport Accession complété, l'ADIL des Landes procède à une vérification des informations et le transmet au Grand Dax qui décide ou non d'aider le projet sous conditions.

Les bénéficiaires du Passeport Accession

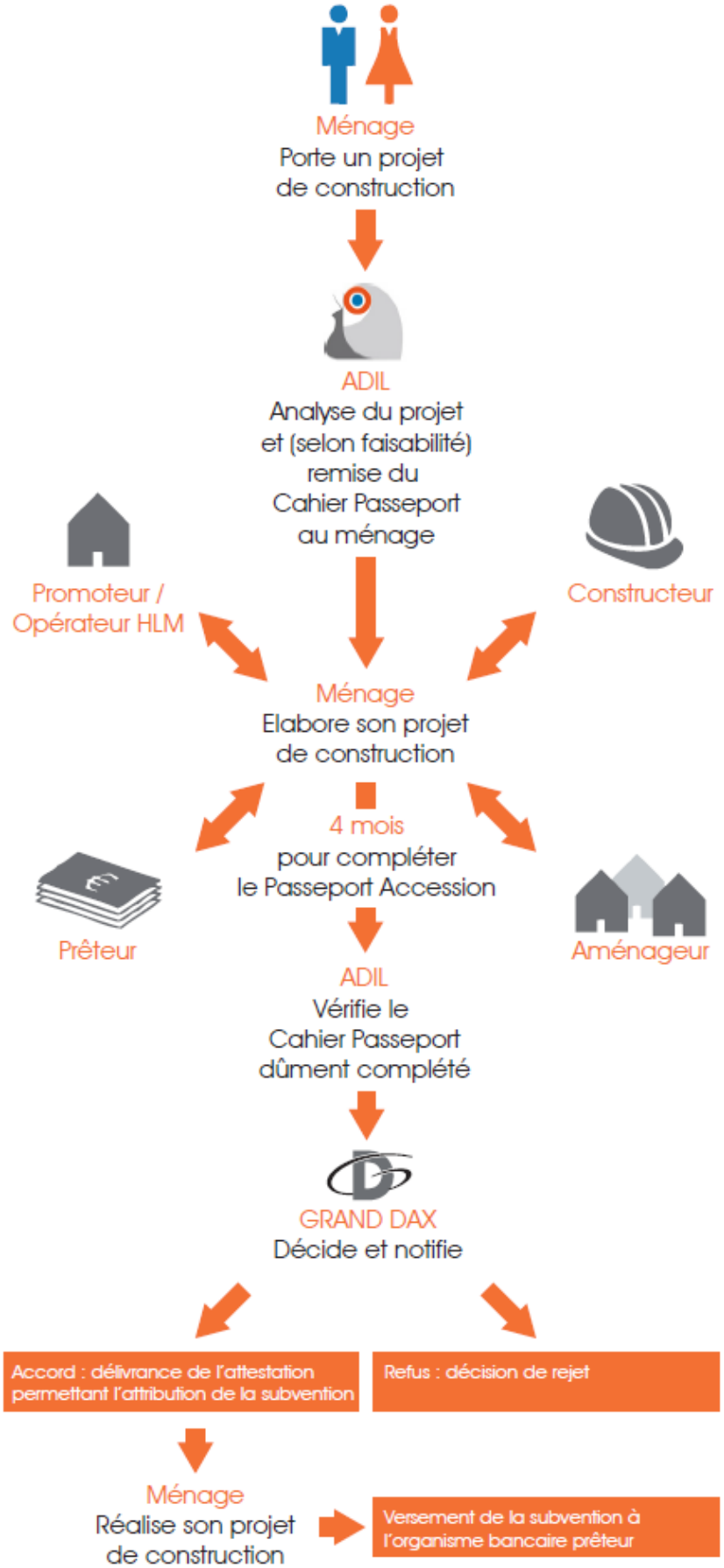
Les bénéficiaires sont des ménages dont le projet de construction d'un logement est situé sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax. Sont concernés les ménages disposant d'un revenu inférieur au plafond de référence PSLA, dont les montants sont consultables sur http://www.dguhc-logement.fr/conv/textes/pub/psla.php. A titre d'exemple, au 1er janvier 2013, les ressources mensuelles doivent être inférieures à 3 374 € pour un ménage de 4 personnes. Les ressources à prendre en compte sont celles de l'année N-2. Le plafond rend éligible au dispositif près des 2/3 de la population du territoire.

Versement de l'aide

L'aide est versée par le Grand Dax à la banque. Son montant est situé entre 3 000 € et 4 000 €, en fonction de la taille du ménage et d'autres conditions.

Le processus de décision

La décision d'accompagner le projet s'appuie sur des éléments déclaratifs émanant à la fois des ménages et des professionnels. Leur conformité pourra être vérifiée sur la durée de l'opération dans le cadre de l'évaluation du dispositif, soit à l'initiative du Grand Dax, soit à celle du Fonds de garantie de l'accession sociale, ou encore de la Chambre Régionale des Comptes.


Ménage
Porte un projet
de construction
ADIL
Analyse du projet
et (selon faisabilité)
remise du
Cahier Passeport
au ménage
Promoteur /
Opérateur HLM
Constructeur
Ménage
Elabore son projet
de construction
4 mois
pour compléter
le Passeport Accession
Prêteur
Aménageur
ADIL
Vérifie le
Cahier Passeport
dûment complété
GRAND DAX
Décide et notifie
Accord : délivrance de l'attestation permettant l'attribution de la subvention
Refus : décision de rejet
Ménage
Réalise son projet
de construction
Versement de la subvention à l'organisme bancaire prêteur

Contacts presse
Aurélie Zimmermann
Directrice de la communication
05 58 56 39 47
azimmermann@grand-dax.fr

Gaël Raffin
Chargé des relations presse
05 58 56 39 64
graffin@grand-dax.fr

Communauté d'agglomération du Grand Dax
20, avenue de la gare
40100 Dax
www.grand-dax.fr

: Grand Dax, communauté d'agglomération

Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) des Landes
14, avenue du Sablar
40100 Dax
www.adil40.fr